

CRNA GORA

OPŠTINA PLUŽINE

Sekretarijat za opštu upravu
i društvene djelatnosti

Broj:032-360/19-05-UPI-46/4

Plužine, 13.06.2019. godine

Sekretarijat za opštu upravu i društvene djelatnosti opštine Plužine na osnovu člana 154 stav 3 Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG" br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19) i člana 18 Zakona o upravnom postupku ("Sl. list CG" br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17), rješavajući po zahtjevu Dragana Ćukovića, ul. Spasića i Mašare br. 30, Herceg Novi, za legalizaciju bespravnog objekta izgrađenog na kat. parceli br. 575 KO Donja Brezna, opština Plužine, **d o n o s i**:

RJEŠENJE

1. **Legalizuje se** dio bespravno izgrađenog objekta u vlasništvu Dragana Ćukovića, ul. Spasića i Mašare br.30, Herceg Novi, porodično-stambena zgrada označena na kao objekat br. 1, površine u osnovi 113 m²(dograđeni dio objekta površine u osnovi 47 m²), neto površine 87 m², spratnosti Pr (prizemlje) i pomoćna zgrada, označena kao objekat br. 3, površine u osnovi 22 m², neto površine 18 m², spratnosti Pr(prizemlje), na kat. parceli 575, upisani u Listu nepokretnosti 58 KO Donja Brezna, opština Plužine, u obuhvatu Prostorno - urbanističkog plana opštine Plužine ("Sl. list CG - opštinski propisi" br. 32/12).
2. Elaborat originalnih terenskih mjerenja br. 413/18 od 14.07.2018. godine sa etažnom razradom pomoćne zgrade PD1 (18m²) i porodično-stambene zgrade PD2 (87m²) na kat. parceli 575, KO Donja Brezna, opština Plužine, urađen je od strane " GEOKOMPAS" d.o.o. Nikšić.
3. Bespravni objekat iz tačke 1 dispozitiva sagrađen je u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima Prostorno urbanističkog plana opštine Plužine. Izgled objekta usklađen je sa smjernicama navedenog planskog dokumenta.
4. Bespravno izgrađeni objekat iz tačke 1 dispozitiva nalazi se u IV zoni opštine Plužine i ne podliježe plaćanju naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte.
5. Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji objekta stiču se uslovi za upis podataka iz rešenja o legalizaciji kod Uprave za nekretnine PJ Plužine.

Obrazloženje

Sekretarijatu za opštu upravu i društvene djelatnosti opštine Plužine obratio se Dragan Ćuković, ul. Spasića i Mašare br. 30, Herceg Novi, zahtjevom br. 05-UPI-46 za legalizaciju bespravnog objekta izgrađenog na kat. parceli 575, upisanog u Listu nepokretnosti 58 KO Donja Brezna, opština Plužine, u obuhvatu Prostorno - urbanističkog plana opštine Plužine ("Sl. list CG - opštinski propisi" br. 32/12).

Uz zahtjev je dostavljena sledeća dokumentacija: Elaborat originalnih terenskih mjerenja br. 413/18 od 14.07.2018. godine, sa etažnom razradom porodično-stambene zgrade označene kao objekat br.1 i pomoćnog objekta označenog kao objekat br. 3, na kat. parceli 575 KO Donja Brezna, opština Plužine, urađen od strane "GEOKOMPAS-a" d.o.o. Nikšić, ovjeren kod Uprave za nekretnine PJ Plužine, dana 13.08.2018. godine; Rješenje br. 954-117-UPI-181/2018 od 10.09.2018. godine, izdato od strane Uprave za nekretnine PJ Plužine, List nepokretnosti 58- Prepis, br. 117-956-1048/2018 od 10.09.2018. godine, za kat. parcelu 575 KO Donja Brezna, opština Plužine, izdat od Uprave za nekretnine PJ Plužine, Izjava vlasnika bespravnog objekta da je odgovoran za štetu pričinjenu trećim licima nastalu upotrebom objekta ovjerenu pod br. OVP 2324/2018 od 07.09.2018. godine.

Zakonom o planiranju prostora i izgradnji objekata ("Sl. list CG" br. 64/17, 44/18, 63/18 i 11/19), propisano je da je bespravni objekat zgrada koja je izgrađena suprotno propisima kojima je u vrijeme izgradnje bila utvrđena obaveza pribavljanja građevinske dozvole, kao i zgrada za koju u vrijeme izgradnje nije postojala obaveza pribavljanja građevinske dozvole, a koja nije upisana u katastar nepokretnosti ili drugu odgovarajuću evidenciju nepokretnosti (član 152 stav 1 i 2); Rješenje o legalizaciji donosi nadležni organ lokalne uprave (član 154 stav 3); Rješenje o legalizaciji može se izdati za bespravni objekat koji je izgrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima važećeg planskog dokumenta donesenog do stupanja na snagu ovog zakona odnosno u roku iz čl. 217 i 218 ovog zakona (član 154 stav 4); Osnovni urbanistički parametri su namjena, indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji (član 154 stav 6); Rješenje o legalizaciji bespravnog objekta obavezno sadrži smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda objekta iz planskog dokumenta, sa rokom usklađivanja od tri godine od dana izvršnosti rješenja (član 154 stav 7); Ako planiski dokument ne sadrži smjernice za usklađivanje spoljnog izgleda bespravnog objekta iz stava 7 ovog člana, nadležni organ lokalne uprave po službenoj dužnosti pribavlja smjernice od glavnog gradskog arhitekta (član 154 stav 8); Nadležni organ lokalne uprave dužan je da, u roku od osam dana od dana izvršnosti, rješenje o legalizaciji dostavi nadležnom inspeksijskom organu i katastru radi upisa podataka iz rješenja o legalizaciji bespravnog objekta u katastar nepokretnosti (član 154 stav 9); Troškove legalizacije bespravnog objekta snosi vlasnik objekta (član 154 stav 10).

Članom 158 Zakona propisano je da se radi legalizacije objekta koji je izgrađen u skladu sa važećim planskim dokumentom donešenim do stupanja na snagu ovog zakona odnosno u roku iz čl. 217 i 218 nadležni organ lokalne uprave dužan je da u roku od 15 dana od dana prijema dokumentacije iz člana 156 ovog zakona, uputi poziv podnosiocu dokumentacije iz člana 156 da u roku od 120 dana od prijema poziva, dostavi sledeću dokumentaciju: 1) Dokaz o riješenim imovinsko - pravnim odnosima na zemljištu na kom je bespravni objekat izgrađen; 2) Dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta; 3) Dokaz o uređivanju odnosa u pogledu plaćanja posebne naknade na investicije u skladu sa zakonom kojim se uređuje regionalno vodosnabdijevanje Crnogorskog primorja (samo za objekte na Crnogorskom primorju); 4) Projekat izvedenog stanja bespravnog objekta neto površine preko 200 m², koji je izradilo privredno društvo iz člana 122 ovog zakona; 5) Izveštaj o pozitivnoj reviziji projekta izvedenog stanja bespravnog objekta neto površine preko 200 m²; 6) Izjavu revidenta da je objekat izgrađen u skladu sa revidovanim projektom izvedenog stanja bespravnog objekta neto površine preko 200 m²; 7) Analizu privrednog društva iz člana 122 ovog zakona koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta neto površine do 500 m² u skladu sa propisom iz člana 160 ovog zakona i izjavu da je objekat stabilan i siguran za upotrebu; 8) Analizu privrednog društva iz člana 122 ovog zakona koje je ispitivalo statičku i seizmičku stabilnost bespravnog objekta neto površine preko 500 m² i izjavu revidenta da je objekat stabilan i siguran za upotrebu.

Za objekat osnovnog stanovanja u kojem se ne obavlja djelatnost, može se umjesto dokaza iz stava 1 tačka 7 ovog člana dostaviti izjava vlasnika objekta, ovjerena od strane ovlaštenog lica, da je odgovoran za štetu pričinjenu trećim licima nastalu upotrebom objekta.

U postupku utvrđivanja odlučnih činjenica u ovoj upravnoj stvari, Sekretarijat za opštu upravu i društvene djelatnosti opštine Plužine, pribavio je mišljenje Glavnog gradskog arhitekta za opštinu Plužine, dato kroz akt br. 20-350-279/1 od 14.05.2019. godine, zavedeno kod ovog Organa pod br. 05-417 od 16.05.2019. godine.

Sekretarijat za opštu upravu i društvene djelatnosti razmotrio je predmetni zahtjev sa priloženom dokumentacijom i utvrdio da je isti osnovan, a ovo iz sledećih razloga:

Uvidom u Elaborat originalnih terenskih mjerenja br. 413/18 od 14.07.2018. godine, sa etažnom razradom, utvrđeno je da je predmet postupka legalizacije dio porodično-stambene zgrade označene kao objekat br. 1, površine u osnovi 113 m² (dograđeni dio objekta površine u osnovi 47 m²), neto površine 87 m², spratnosti Pr (prizemlje) i pomoćna zgrada označena kao objekat br. 3, površine u osnovi 22 m², neto površine 18 m², spratnosti Pr (prizemlje), izgrađeni na kat. parceli 575 KO Donja Brezna, opština Plužine.

Uvidom u Planski dokument opštine Plužine utvrđeno je da se predmetni objekat nalazi u okviru Prostorno urbanističkog plana opštine Plužine ("Sl. list CG - opštinski propisi" br. 32/12), u zoni površina za stanovanje poljoprivrednog domaćinstva van građevinskih granica područja, sa sledećim urbanističkim parametrima: max Iz/0,6/, max Ii/0,6/, predviđena spratnost objekta P+1+Pk, predviđena namjena su površine za stanovanje sa elementima poljoprivrednog domaćinstva kao i pomoćnim objektima.

Ovaj organ je prihvatio mišljenje Glavnog gradskog arhitekta za opštinu Plužine dato u Rješenju br. 20-350-279/1 od 14.05.2019. godine, u kome se navodi da je predmetni objekat sagrađen u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima, kao i da je izgled bespravnog objekta usklađen sa smjericama Prostorno - urbanističkog plana Opštine Plužine.

Članom 5 Odluke o naknadi za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte („Službeni list CG – opštinski propisi“ br. 30/18), utvrđene su granice zona na osnovu zahvata planskih dokumenata i određene četiri zone na teritoriji opštine Plužine.

Članom 6 Odluke definisan je iznos naknade po m² neto površine bespravnog objekta u zavisnosti od zone u kojoj se nalazi bespravni objekat. Naknada za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte određena je za objekte koji se nalaze u zonama I, II i III, dok bespravni objekti koji se nalaze u IV (četvrtoj) zoni ne podliježu obavezni plaćanja predmetne naknade.

U konkretnom slučaju, objekat koji se legalizuje izgrađen je na kat. parceli 575 KO Donja Brezna, koja pripada četvrtoj zoni područja Opštine i ne podliježe obavezni plaćanja naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za bespravne objekte.

S obzirom na citirane odredbe Zakona o planiranju prostora i izgradnji objekata i utvrđeno činjenično stanje, ovaj organ nalazi da su ispunjeni uslovi da se zahtjev za legalizaciju dijela porodično-stambene zgrade označene kao objekat br. 1, površine u osnovi 113 m² (dograđeni dio objekta površine u osnovi 47

m²), neto površine 87 m², spratnosti Pr (prizemlje) i pomoćne zgrade označene kao objekat br. 3, površine u osnovi 22 m², neto površine 18 m², spratnosti Pr (prizemlje) u vlasništvu Dragana Ćukovića, ul. Spasića i Mašare br. 30, Herceg Novi, na kat. parceli 575, upisanog u Listu nepokretnosti 58 KO Donja Brezna, opština Plužine, izgrađenog u skladu sa osnovnim urbanističkim parametrima Prostorno urbanističkog plana opštine Plužine, a čiji izgled je usklađen sa smjericama navedenog planskog dokumenta, pozitivno riješi i predmetni objekat legalizuje.

Danom izvršnosti rješenja o legalizaciji bespravnog objekta stiču se uslovi za upis podataka iz rešenja o legalizaciji kod Uprave za nekretnine PJ Plužine.

Na osnovu navedenog odlučeno je kao u dispozitivu.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru u roku od 15 dana od dana prijema istog. Žalba se predaje neposredno preko ovog organa ili putem pošte, taksirana sa 5,00€ administrativne takse na žiro-račun br. 535-4266777-62.

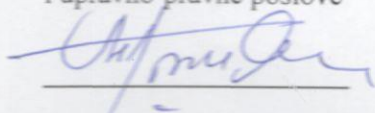
Dostaviti:

- Draganu Ćukoviću, ul. Spasića i Mašare br. 30, Herceg Novi,
- Upravi za nekretnine PJ Plužine,
- Direktoratu za inspekcijske poslove i licenciranje (Odsjek za inspekcijski nadzor za sjeverni region)
- Spise predmeta,
- a/a.

Obradila

Mirjana Adžić

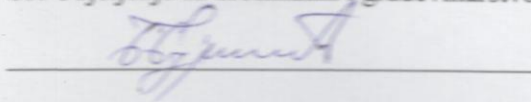
Sam. savj. III za normativno-pravne
i upravno-pravne poslove



Saglasan

Bojan Bujišić

Šef Odjeljenja za urbanizam i građevinarstvo



SEKRETAR

Sonja Cicmil

